

# ZNALECKÝ POSUDEK

## č. 972-152/13

O ceně nemovitosti – budovy bez č.p./č.e. na pozemku p.č.St.39 a pozemku p.č.St.39 vše včetně příslušenství, v katastrálním území Samechov, obec Chocerady, okres Benešov:

**Objednatel posudku:** CLANROY a. s.  
sídlo: Václavské náměstí 802/56, Praha 1  
IČ:26426927, DIČ:CZ26426927

**Objednávka:** 2013/N66011/407

**Vlastník nemovitostí:** České dráhy, a.s.  
Nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha, Nové Město, 110 15

**Účel posudku:** Zjištění tržní (obvyklé) ceny pro určení minimální výši vyvolávací ceny za účelem dražby dobrovolné

**Posudek vypracovala:** Ing. Šárka Kašparová

**Kancelář:** Křivánky 31, 642 00 Brno  
Sokolovská 1318, 739 11 Frýdlant nad Ostravicí

**Telefon:** +420 603 420 456

**Datum místního šetření:** 24.6.2013

**Datum, ke kterému je provedeno ocenění:** 24.6.2013

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb..

Posudek obsahuje 14 stran a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

## A. Nález

### Znalecký úkol

Znalecký posudek je vypracován na základě objednávky CLANROY a. s. ze dne: 20.6.2013.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

**V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku** (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“*

**Obecný zákoník občanský** (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

*Měřítko pro soudní odhad.*

§ 304. *Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.*

*Cena řádná a mimořádná.*

§ 305. *Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.*

*Která cena je směrnicí při soudních odhadech.*

§ 306. *Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnicí vždy cena obecná.*

**V odhadním řádu** z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23.6.1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekučním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. *Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodniti.*

**Mezinárodní oceňovací standardy IVS** definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu. Pro ocenění nemovitostí je v tomto mezinárodním standardu uvedeno:

V **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je mj. uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

V **zákonu č. 190/2004 Sb., o dluhopisech**, je mj. uvedeno k oceňování hypotečních zástavních listů:

*„Hypoteční zástavní listy*

*§ 28*

*... (2) Zastavené nemovitosti se oceňují cenou obvyklou, podle zvláštního právního předpisu upravujícího oceňování majetku, se zohledněním*

- a) trvalých a dlouhodobě udržitelných vlastností nemovitosti,*
- b) výnosu dosažitelného třetí osobou při řádném hospodaření s nemovitostí,*
- c) práv a závad s nemovitostí spojených a*
- d) místních podmínek trhu s nemovitostmi včetně jeho vlivů a předpokládaného vývoje.*

*(3) Zástavní hodnota zastavených nemovitostí, stanovená podle odstavce 2, nesmí převyšovat jejich cenu obvyklou.*

**Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):**

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle oceňovacího předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb.).
2. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti.
3. Ocenění **výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti.
4. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
5. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

## **Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 24.6.2013.

## **Podklady pro vypracování posudku**

### **Výpis z katastru nemovitostí**

Viz příloha

### **Geometrický plán č.272-60/2012**

Viz příloha

### **Vlastnické a evidenční údaje**

**Kraj:** Středočeský  
**Obec:** Chocerady  
**Katastrální území:** Samechov (652059)  
**List vlastnictví číslo:** 1293

#### **Vlastník:**

České dráhy, a.s.  
nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Praha, Nové Město, 110 00

### **Vlastní databáze znalce**

Vlastní databáze znalce, sestavená z údajů realitní inzerce a informací o realizovaných cenách nemovitostí. Databáze je sestavena formou sešitu v textovém editoru Excel pomocí programu ABN. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitých ke srovnání, jsou uvedeny dále v posudku v příslušné kapitole.

### **Výpočetní programy**

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof.Ing.Albert Bradáč, DrSc., Brno, a program Delta-NEM.

### **Nájemní smlouva**

Objekt k datu ocenění není pronajat.

### **Celkový popis nemovitosti**

Budova bez č.p./č.e. na pozemku p.č.St.39 a pozemky p.č.St.39vše včetně příslušenství, v katastrálním území Samechov, obec Chocerady, okres Benešov. Nemovitosti se nachází v těsné blízkosti železnice, přístupná po nezpevněné komunikaci, pozemku jiného vlastníka. Objekt není připojeny na žádné inženýrské sítě mimo lektřinu. Dle územního plánu je pozemek a stavba v ploše určené pro dopravu.

**Závady jednotlivých konstrukcí a vybavení:** Budova bez č.p./č.e. na pozemku p.č. St.39

je vzhledem k údržbě stavby ve velmi špatném stavu je nutná celková rekonstrukce objektu. Venkovní i vnitřní omítky jsou ve velmi špatném stavu, do objektu zatéká, většina konstrukcí je za hranicí životnosti.

## Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	na okraji obce
Vzdálenost k nádraží ČD:	30m
Vzdálenost k autobusovému nádraží (zastávce):	300m
Dopravní podmínky:	průměrné
Konfigurace terénu:	rovina
Převládající zástavba:	budovy pro dopravu
Inženýrské sítě v obci s možností napojení:	nejsou

## Obsah posudku

- a) Objekty
  - 1) Přečerpávací stanice
  - 2) Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi
- b) Pozemky
  - 1) Pozemky na LV číslo 1293
- c) Věcná břemena
  - 1) Věcné břemeno chůze a jízdy
- d) Ocenění porovnávací metodou

## Věcná břemena

Věcná břemena jako újma nemovitosti dle výpisu z evidence katastrálního úřadu nejsou evidována.

Dle vyjádření Českých drah s prodejem vznikne věcné břemeno chůze a jízdy přes pozemek p.č.571/1 zapsaných na LV č.1293 k.ú. Samechov na dobu neurčitou v rozsahu stanoveném dle budoucího geometrického plánu. Oprávněný vlastní stavby bez č.p./č.e. umístěné na p.č.St.39 a pozemku p.č.St.39 se dále bude podílet na údržbě a opravách přístupové cesty.

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku (tato cena je pro určení ceny obvyklé cenou orientační) a ceny získané porovnávacím způsobem.

### Popisy objektů

#### a) Objekty

##### Přečerpávací stanice

Budova bez č.p./č.e. bývalá přečerpávací stanice na pozemku p.č.st.St.39, v současné době využíván částečně jako sklad. Budova je samostatně stojící přízemní stavba. Objekt je nepodsklepený, bez provedených izolací proti zemní vlhkosti, svislé konstrukce jsou zděné smíšené. Střeška je sedlová, krov dřevěný, krytina částečně pálenými taškami a částečně osinkocementovými vlnovkami, klempířské prvky jsou v celém rozsahu, schody zde nejsou, okna ocelová, jednoduché sklo i dvojité dřevěné, dveře dřevěné. Vytápění v objektu nebylo zjištěno. Podlahy jsou betonové. Vnitřní vybavení není. Objekt je užíván od roku 1901. Objekt je napojen na elektřinu.

Objekt je ve velmi špatném stavu, nevyhovující je většina povrchů podlah, stěn, zbylé konstrukční prvky jsou za hranici životnosti. Do objektu silně zatéká a celkově je podmáčen, jsou zde viditelné mapy a plísň. Objekt je určen k celkové rekonstrukci.

Dispoziční řešení: 4\*místnosti (do střední části objektu nebyl znalci umožněn vstup)

#### b) Pozemky

V obci nebyla vydána cenová mapa stavebních pozemků.

- Pozemek p.č.St.39 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 90m<sup>2</sup> je zastavěn budovou bez č.p./č.e.

Pozemek je zapsán na LV 1293, pro k.ú. Samechov, obec Chocerady, okres Benešov, kraj Středočeský. Na pozemku se nenachází trvalé porosty. Pozemek se nachází v ochranném pásmu železnice.

## Ocenění nemovitostí dle vyhlášky

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování majetku.

#### a) Objekty

##### a.1) Vyhláška 450/2012 Sb.

##### a.1.1) Přečerpávací stanice – § 3

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

**Budova:** P. budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející

**Svislá nosná konstrukce:** zděná

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód klasifikace CZ-CC:** 1241 Budovy pro telekomunikace, nádraží, terminály a budovy k nim příslušející

**Kód standardní klasifikace produkce:** 46.21.14.4..1 budovy pro dopravu a spoje

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,118

**Koeficient prodejnosti:** 0,355 (Doprava a spoje)

#### Podlaží:

1.NP

Výška: 3,40 m  
Zastavěná plocha: 18,35×4,9 = 89,92 m<sup>2</sup>

Průměrná výška podlaží (PVP): = 3,40 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží (PZP): = 89,92 m<sup>2</sup>

#### Obestavěný prostor (OP):

Objekt = 430,00 m<sup>3</sup>

#### Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy včetně zemních prací	10,40 %	Standardní
2. Svislé konstrukce	25,30 %	Podstandardní
3. Stropy	11,80 %	Standardní
4. Krov, střecha	6,20 %	Standardní
5. Krytiny střech	2,30 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	4,70 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů	3,00 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	2,70 %	Nevyskytuje se

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
11. Dveře	2,90 %	Standardní
12. Vrata	1,80 %	Nevyskytuje se
13. Okna	4,20 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,20 %	Podstandardní
15. Vytápění	1,10 %	Nevyskytuje se
16. Elektroinstalace	7,10 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Nevyskytuje se
18. Vnitřní vodovod	2,30 %	Nevyskytuje se
19. Vnitřní kanalizace	2,10 %	Nevyskytuje se
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	2,10 %	Nevyskytuje se
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,30 %	Nevyskytuje se
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

#### Výpočet koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Základní koeficient $K_4$ :		1,0000
Úprava koeficientu $K_4$ :		
2. Svislé konstrukce	$-0,54 \times 25,30 \%$	- 0,1366
10. Schody	$-0,54 \times 1,852 \times 2,70 \%$	- 0,0270
12. Vrata	$-0,54 \times 1,852 \times 1,80 \%$	- 0,0180
14. Povrchy podlah	$-0,54 \times 3,20 \%$	- 0,0173
15. Vytápění	$-0,54 \times 1,852 \times 1,10 \%$	- 0,0110
17. Bleskosvod	$-0,54 \times 1,852 \times 0,30 \%$	- 0,0030
18. Vnitřní vodovod	$-0,54 \times 1,852 \times 2,30 \%$	- 0,0230
19. Vnitřní kanalizace	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \%$	- 0,0210
21. Ohřev vody	$-0,54 \times 1,852 \times 0,50 \%$	- 0,0050
23. Vnitřní hygienické vybavení	$-0,54 \times 1,852 \times 2,10 \%$	- 0,0210
25. Ostatní	$-0,54 \times 1,852 \times 5,30 \%$	- 0,0530
		<b>= 0,6641</b>

#### Hodnota koeficientu vybavení stavby $K_4$ :

Koeficient  $K_4$  je menší než 0,8. Jeho hodnota bude omezena na tuto hranici.

**Hodnota koeficientu vybavení stavby  $K_4$ : 0,8000**

#### Ocenění:

Základní jednotková cena (ZC):	2 560,- Kč/m <sup>3</sup>	
Koeficient konstrukce $K_1$ :	× 0,9390	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$ :	× 0,9934	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$ :	× 0,9176	
Koeficient vybavení stavby $K_4$ :	× 0,8000	
Polohový koeficient $K_5$ :	× 0,8500	
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :	× 2,1180	
Koeficient prodejnosti $K_p$ :	× 0,3550	
<b>Základní jednotková cena upravená:</b>	<b>= 1 120,33 Kč/m<sup>3</sup></b>	
<b>Základní cena upravená:</b> 430,00 m <sup>3</sup> × 1 120,33 Kč/m <sup>3</sup>	<b>=</b>	<b>481 741,90 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou:

**Stáří:** 100 roků



**Předpokládaná další životnost:** 0 roků

$$100 \times 100 / (100 + 0) = 100,000 \%$$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 14 je 85,000 %

Odpčet opotřebení: 481 741,90 Kč × 85,000 %

$$- \quad 409\,480,62 \text{ Kč}$$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

$$= \quad \underline{72\,261,28 \text{ Kč}}$$

**Přečerpávací stanice – zjištěná cena:**

**72 261,28 Kč**

### **a.1.2) Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi – § 10**

**Zatřídění pro potřeby ocenění**

**3.1.1. Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi:** 30,00 m

**Polohový koeficient:** 0,850

**Kód klasifikace CZ-CC:** 2224 Vedení místní elektrická a telekomunikační

**Koeficient změny ceny stavby:** 2,234

**Koeficient prodejnosti:** 0,355 (Doprava a spoje)

**Ocenění**

Základní cena: 30,00 m × 140,- Kč/m

4 200,- Kč

**Korekce základní ceny:**

Polohový koeficient  $K_5$ :

$$\times \quad 0,8500$$

Koeficient změny cen staveb  $K_i$ :

$$\times \quad 2,2340$$

Koeficient prodejnosti  $K_p$ :

$$\times \quad 0,3550$$

**Cena stavby:**

$$= \quad \underline{2\,831,26 \text{ Kč}}$$

**Výpočet opotřebení lineární metodou:**

**Stáří:** 50 roků

**Předpokládaná další životnost:** 0 roků

$$100 \times 50 / (50 + 0) = 100,000 \%$$

Maximální možné opotřebení podle přílohy č. 14 je 85,000 %

Odpčet opotřebení: 2 831,26 Kč × 85,000 %

$$- \quad 2\,406,57 \text{ Kč}$$

**Cena objektu po odečtení opotřebení:**

$$= \quad \underline{424,69 \text{ Kč}}$$

**Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm<sup>2</sup> v zemi –  
zjištěná cena:**

**424,69 Kč**

## **b) Pozemky**

### **b.1) Vyhláška 450/2012 Sb.**

#### **b.1.1) Pozemky na LV číslo 1293 – § 28**

Základní cena za m<sup>2</sup> stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 36,48 Kč.

Cena je určena podle písm. k):  $ZC = C_p \times 1,00$ , kde  $C_p = 35 + (1\,200 - 1\,000) \times 0,007414$

(zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde 1 200 je počet obyvatel v obci.

**§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří**

**Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m<sup>2</sup> pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Přístup po nezpevněné komunikaci – 10 %

Není možnost napojení na veřejný vodovod	–	5 %	
Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci	–	7 %	
Hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	–	5 %	
Ochranné pásmo	–	5 %	
Úprava celkem:	–	32 %	× 0,680
Koeficient změny cen staveb $K_i$ :			× 2,118
Koeficient prodejnosti $K_p$ : (Doprava a spoje)			× 0,355

		Jednotková cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		
Název	Parc. č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	základní	upravená
zastavěná plocha a nádvoří	st. 39	90	36,48	20,0000
				Cena [Kč]
				1 800,–

\*) cena byla upravena na 20 Kč/m<sup>2</sup> podle § 28 odst. 9

**Pozemky na LV číslo 1293 – zjištěná cena: 1 800,– Kč**

### c) Věcná břemena

#### a.1) Cenový předpis

##### a.1.1) Věcné břemeno chůze a jízdy – § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Podle § 18, odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou: 10 000,– Kč

Věcné břemeno jako užitek oprávněného

**Hodnota věcného břemene: = 10 000,– Kč**

#### Výsledné ceny:

a) Přečerpávací stanice	72 261,28 Kč
b) Přípojky elektro 3 fázové ,kabel Al 16 mm <sup>2</sup> v zemi	424,69 Kč
c) Pozemky na LV číslo 1293	1 800,– Kč
d) Věcné břemeno chůze a jízdy	10 000,– Kč
<b>Výsledná cena činí celkem:</b>	<b>84 485,97 Kč</b>
<b>Cena po zaokrouhlení podle -- § 46:</b>	<b>84 490,– Kč</b>

## Ocenění porovnávací metodou

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. Při použití zjednodušené metody přímého porovnání:

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází pouze snížení ceny vzorku.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.)
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.)
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.)
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.)
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné)
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní)
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd).

### **Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:**

- dobrá dostupnost nádraží části obce Chocerady - Samechov

### **Záporné stránky oceňovaných nemovitostí**

- špatný technický stav
- nižší poptávka než nabídka

- ochranné pásmo železnice
- nemožnost se napojit na inženýrské sítě mimo elektřinu
- přístup přes pozemky jiného vlastníka dle budoucího věcného břemene
- chybějící sociální zařízení

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná, v případě vhodnosti i cena minimální.

**Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1**

Č.	Lokalita	Počet místností	Příslušenství	Pozemek m <sup>2</sup>	Jiné
Oceň. objekt	Samechov	ZP 90m2	ne	90	viz popis
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Pavlovice	425	ne	0	Objekt č.1
2	Drachlov	347	ne	1136	Objekt č.2
3	Stříbrná Skalice	40	ne	0	Objekt č.3

**Tab. 1 - Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2**

Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 příslušenství	K4 stav a vyba- vení	K5 po- zem- ky	K6 úvaha znalce	IO K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	350 000	0,70	245 000	1,05	2,00	1,00	1,50	0,90	1,80	5,10	48 039
2	399 000	0,70	279 300	1,00	1,90	1,00	1,00	2,00	1,80	6,84	40 833
3	145 000	0,70	101 500	1,05	0,90	1,00	1,70	0,90	1,80	2,60	39 038
<b>Celkem průměr</b>										<b>Kč</b>	<b>40 000</b>
Minimum										Kč	39 038
Maximum										Kč	48 039
Směrodatná výběrová odchylka										s	4 764
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s	35 236
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s	44 764
<b>Věcné břemeno dle vyhlášky</b>										<b>Kč</b>	<b>10 000</b>
<b>Cena včetně věcného břemene</b>										<b>Kč</b>	<b>50 000</b>
K1 Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 Koeficient úpravy na příslušenství v objektu nebo v areálu											
K4 Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší											
IO Index odlišnosti $IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$											
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

## C. Rekapitulace

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí (jako celku) v tomto případě považuje znalec za obvyklou cenu tuto cenu.

Způsob ocenění	Cena bez uvažování věcných břemen	Cena včetně věcných břemen
Cena podle vyhlášky č. 450/2012 Sb.	74 490,00 Kč	84 490,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	40 000,00 Kč	50 000,00 Kč
<b>Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce</b>	<b>40 000,00 Kč</b>	<b>50 000,00 Kč</b>

**Obvyklá (obecná, tržní) cena oceňovaných nemovitostí včetně věcných břemen podle odborného odhadu znalce je 50 000,- Kč.**

Dne 3.7.2013

Ing. Šárka Kašparová



### Seznam příloh

Fotodokumentace

Mapa umístění nemovitosti v obci

Výpis z katastru nemovitostí

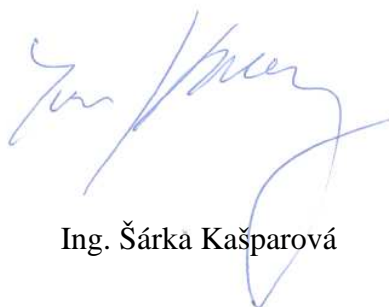
Geometrický plán

Srovnávací objekty pro porovnávací metodu

## D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný Krajským soudem v Ostravě ze dne 1.7.2004, Spr. 2638/2004 v knize slibů pod p.č. 3921 pro základní obor ekonomika (odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí) a základní obor stavebnictví (stavby obytné, stavby průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.972-152/13 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.



Ing. Šárka Kašparová

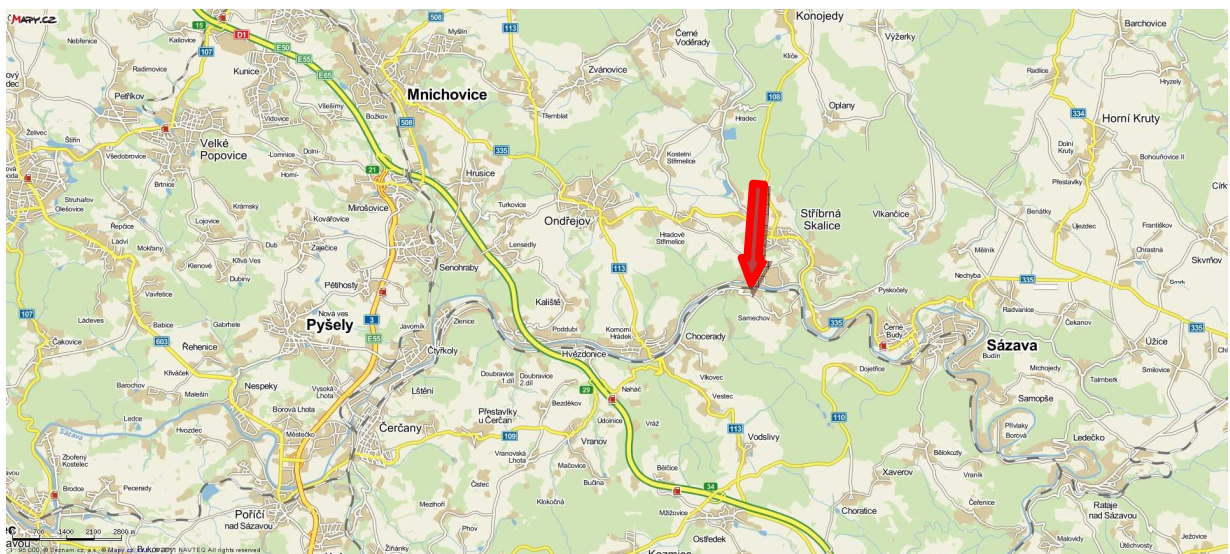
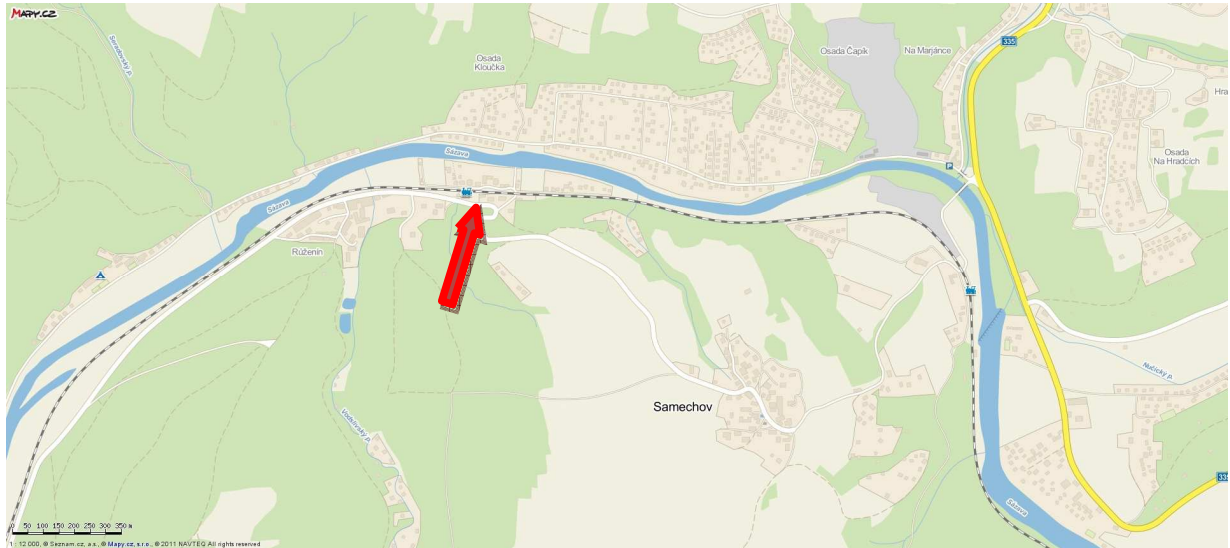
Dne 3.7.2013



# FOTODOKUMENTACE



# MAPA UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 23.05.2013 13:35:02

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 529796 Choocerady

Kat.území: 652059 Samechov

List vlastnictví: 1293

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha	70994226	

ČÁSTEČNÝ VÝPIS

B Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 39	90	zastavěná plocha a nádvoří			
Stavby					
Typ stavby					
Část obce, č. budovy		Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele	
bez čp/če		doprava		St. 39	
B1 Jiná práva - Bez zápisu					
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu					
D Jiné zápisy - Bez zápisu					
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu					

Listina

- o Zakladatelská listina Českých drah a.s. (§7 zák. 77/2002 Sb.)

Pro: České dráhy, a.s., nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, Nové Město, 11015 Praha

Z-1178/2004-201

RČ/IČO: 70994226

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu
---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 23.05.2013 13:51:33

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ: .....

Podpis, razítko:

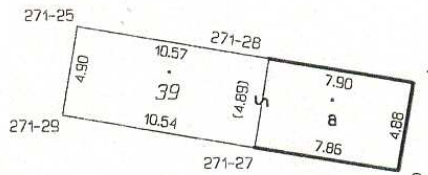
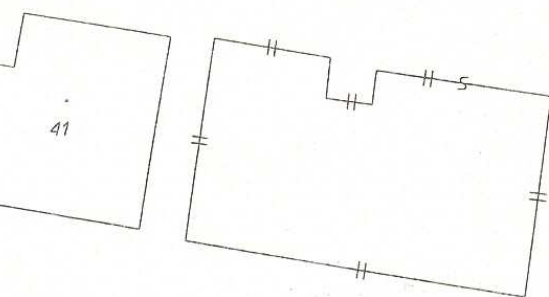
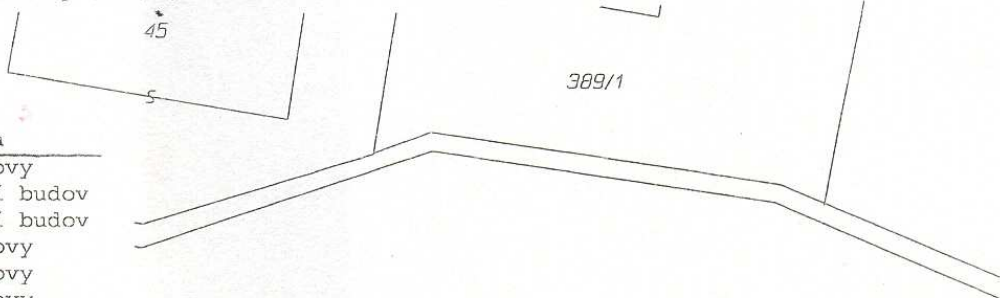
Dosavadní stav				Nový stav												
Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů						
	ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití		ha	m <sup>2</sup>	Způsob využití	Způsob využití		Způsob určení výměr	Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
										katastru nemovitosti	dřívejší poz. evidenci		ha	m <sup>2</sup>		
571/1	1	10 94	ostat.pl. dráha	571/1	1	10 56	ostat.pl. dráha		0							
st 39	1)	53	zast.p.	st.39		90	zast.p.	bez č.p./č.e doprava	2	st.39		1293		52	celá	
										571/1		1293		38	a	
														90		
	1)	1 11 47			1	11 46										

1) Změna výměry vzniká výpočtem s vyšším kódem způsobu určení výměry i při nezměněném geometrickém určení (§29,odst.1,písm.c) vyhl.č.26/2007 Sb.)

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Souřadnice pro zápis do KN

obodu	Y	X	KK	Poznámka
-25	716344.10	1069188.50	3	roh budovy
-27	716334.46	1069195.10	3	rozhraní budov
-28	716333.68	1069190.27	3	rozhraní budov
-29	716344.91	1069193.36	3	roh budovy
1	716325.92	1069191.59	3	roh budovy
2	716326.72	1069196.39	3	roh budovy



KOPIE

„Ověřuje se, že tato kopie souhlasí s geometrickým plánem.“

Číslo ověření: 150/2012

Datum: 10. 9. 2012



Část nebo scelovat pozemky lze na základě územního rozhodnutí, pokud podmínky pro ně nejsou stanoveny jiným rozhodnutím nebo opatřením.

GEOMETRICKÝ PLÁN pro vyznačení změny vnějšího obvodu budovy

Zhotovil: Ing. Vladimír Pokorný - IČO 15898814

Praha 2, Bělehradská 122, tel. 972244731

Číslo plánu: 272-60/2012

Okres: Benešov

Obec: Chocerady

Kat. území: Samechov

Mapový list: VS VII-18-19

Kód způsobu určení výměr je určen podle § 77 odst. 2 vyhlášky č. 26/2007 Sb. v platném znění.

Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:

Náležitostí a přesností odpovídá právním předpisům.



*Handwritten signature of Ing. Vladimír Pokorný*

Ing. Vladimír Pokorný

Dne 20.8.2012 Číslo 136/2012

Úředně oprávněný zeměměřický inženýr odpovídá za odbornou

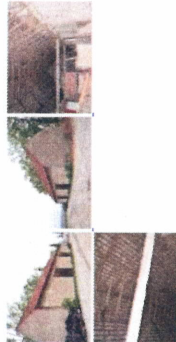
Katastrální úřad souhlasí s číslováním parcel.



Mgr. Eva Kuklíková

Dne 31. VIII. 2012 Číslo 1399/2012

Jeden prvopis geometrického plánu a předepsané



## Prodej, sklad, 425 m<sup>2</sup>

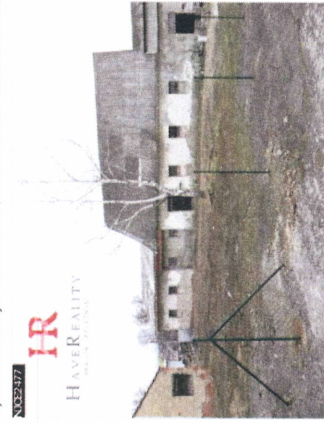
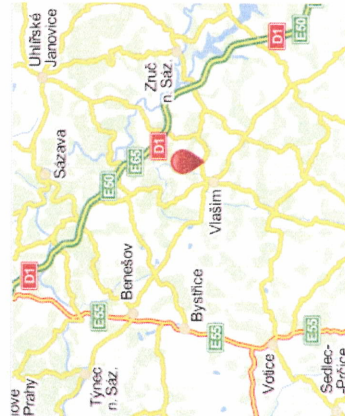
Celková cena: **350 000 Kč** za nemovitost  
 Cena za m<sup>2</sup>: 824 Kč za m<sup>2</sup>  
 Adresa: Pavlovice  
 Datum aktualizace: 07.06.2013  
 ID: 433591132  
 Budova: Chlívá  
 Stav objektu: Dobrý  
 Typ domu: Přízemní  
 Plocha užitná: 425 m<sup>2</sup>

**Popis:**  
 Prodáme skladovou halu o zastavěné ploše 425 m<sup>2</sup>, která se nachází v zemědělském areálu v obci Pavlovice. Stručný popis: zděná skladová hala (povodně stodola) se sedlovou střechou; zastavěná plocha 425 m<sup>2</sup>, vnitřní rozměry 11,0 x 36,5 m; světlá výška 6,6 m; výška pod výtěž 4,3 m; podlaha je betonová; střechní konstrukce jsou dřevěné, střechní krytinou tvoří tašky; do objektu jsou celkem čtyři vstupy, a to vždy vyběhna vstavy po obou stranách objektu, rozměr vrtů je 4,0 x 4,3 m; do objektu je zavedena elektrika, inženýrské sítě; objekt může být napojen na elektřinu, vodu i kanalizaci ze zoroju majitele areálu, jejich spotřeba by se řešila odpodem.

[Zavřít](#)

### Kontaktovat

GENERA s.r.o.  
 Telefon: **485 109 133**  
 Mobil: **777 271 290**  
[genera@genera.cz](mailto:genera@genera.cz)  
 Dotaz prodejci  
 GENERA  
 Husova 1354/49, 46001 Liberec



## Prodej, sklad, 1 136 m<sup>2</sup>

Celková cena: **399 000 Kč** za nemovitost  
 Cena za m<sup>2</sup>: 352 Kč za m<sup>2</sup>  
 Pozámka k ceně: Cena včetně služeb a provize RK  
 Adresa: Drachkov  
 Datum aktualizace: 01.07.2013  
 ID: 1991562076  
 Budova: Chlívá  
 Stav objektu: Dobrý  
 Umístění objektu: Centrum obce  
 Typ domu: Přízemní  
 Podlaží počet: 1  
 Plocha zastavěná: 347 m<sup>2</sup>  
 Plocha užitná: 1 136 m<sup>2</sup>  
 Plocha pozemku: 1 136 m<sup>2</sup>

**Popis:**  
 Nabízíme ke koupi objekt určený ke skladovacím, či výrobním účelům s možností přebudování na obytný dům. Objekt leží na Vlastním oploceném pozemku o celkové výměře parcely 1136 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha a nádvorí 347 m<sup>2</sup>. Užitná plocha budovy je cca 270 m<sup>2</sup>. Plocha pozemku mimo budovu 789 m<sup>2</sup>. Jedná se o kameno – chlívou budovu, kde právě probíhá celková oprava střechy a drobné opravy budovy. Objekt je vyklizen, není podsklepený a jeho součástí je ještě menší zděná budova dříve sloužící jako zázemí obsluhy nákladní váhy. Přijezdová komunikace – částečně zpevněná, obecní. Možnost využití dvou vjezdů do areálu. IS – vedoucí (momentálně není funkční). Jímka, elektrika bude zapojena na jeře tohoto oku, poplatek již uhrazen. Prodáváná nemovitost je umístěna v centru Drachkova a dříve byla součástí zemědělského areálu. Všechna občanská vybavenost v nedalekém Benešově. Přímo v Drachkově (část obce Bystřice), nalezatele obchodu, restauraci, autobusovou zastávku. Vzdálenost do Benešova cca 10 km, Bystřice cca 5 km, Praha cca 45 km. Nemovitost se nachází cca 3 km od nájezdu na E85, což je hlavní silniční tah Praha - Tábor. V případě zájmu Vám zdarma zprostředkujeme sjednání hypotéky, právní servis, uschovu finančních prostředků.

[Zavřít](#)

### Kontaktovat

Jiří Čelada  
 Telefon: **603 473 795**  
[celada@havereality.cz](mailto:celada@havereality.cz)  
 Dotaz prodejci



HAVE reality s.r.o.  
 Vnoučkova 2131, 25601 Benešov





## Prodej, sklad, 40 m<sup>2</sup>

Celková cena: **145 000 Kč** za nemovitost včetně provize

Cena za m<sup>2</sup>: 3 625 Kč za m<sup>2</sup>

Poznámka k ceně:  
Včetně právního servisu a advokátní úschovy.

Adresa:

Sříbrná Skalice

Datum aktualizace:

24.06.2013

ID zakázky:

hel02092

Budova:

Chlívá

Slav objektu:

Velmi dobrý

Vlastníci:

Osobní

Typ domu:

Přízemní

Podlaží umístění:

1. podlaží

Plocha užitná:

40 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku:

1 m<sup>2</sup>

Garáž:

Ano

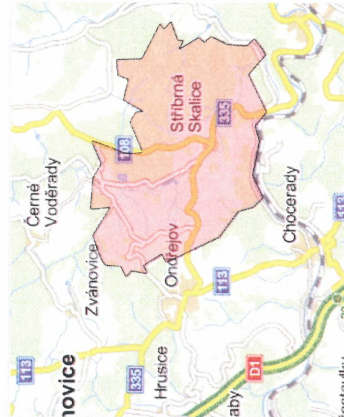
Elektrika:

230V

Popis:

Nabízíme Vám ke koupi garáž s možností využití jako skladový prostor, o výměře 40 m<sup>2</sup>, nacházející se ve Sříbrné Skalici, okr. Praha - východ. Jedná se o zděnou, rádobou garáž, s plechovými vraty, v níž je zavedena elektřina. Sříbrná garáž je zcela nová. Takéž je tu příprava pro alarm. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem, který Vám zdarma pomůžeme zřídit. Jako první a jediná realitní kancelář v ČR jsme držitelem certifikátu SAOP - spotřebitelský audit férovosti obchodních podmínek.

[Zavřít](#)



## Kontaktovat

Pavel Helembal

Mobil: **728 445 272**

[helembal@amazinqrealty.cz](mailto:helembal@amazinqrealty.cz)

[Dotaz](#) [prodejci](#)

Amazing Realty s.r.o.  
Legerova 1815/63, 12000 Praha

